BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN **“FRIMHÖRINGER STRASSE”**

MARKTGEMEINDE: Ruhstorf a.d. Rott

LANDKREIS: Passau

REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

35. ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN “FRIMHÖRINGER STRASSE”

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

INHALT:

VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE
KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE
BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Deckblatt

Entwurf M. 1 : 1000 Nr . 35

RUHSTORF/ROTT, DEN 08.01.2018
Geänd.: 04.05.2018

Ingenieurbüro Würmseher

Hochstr. 20 - 94099 Ruhstorf
Tel. 08531/93150 Fax 08531/32981
E.-mail: info@architekt-wuermseher.de

W&W
ARCHITEKTUR
STATIK
HAUSTECHNIK
TIEFBAU

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.10.2017 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Deckblatt Nr. 35 beschlossen.
Anregungen hierfür wurden nicht vorgetragen.

Marktgemeinde Ruhstorf/Rott, _____

_____
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 35 mit Begründung wurde in der Zeit vom_____ bis _____öffentlich ausgelegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB wurde vom _____bis _____ durchgeführt.

Marktgemeinde Ruhstorf/Rott, _____

_____
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom_____das Deckblatt Nr. 35 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Ruhstorf/Rott, _____

_____
1. Bürgermeister

Begründung
zur 35. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes
“Frimhöringer Straße”
Markt Ruhstorf a.d. Rott

1. Änderungsanlass

Ein Investor beabsichtigt mit einem Mehrfamilienwohnhaus Wohnraum zu schaffen.
Der Markt Ruhstorf a.d. Rott plant daher den Bebauungsplan
„Frimhöringerstraße“ mit Deckblatt Nr. 35 zu ändern.

Am 09.10.2017 wurde durch den Marktgemeinderat des Marktes Ruhstorf a.d. Rott der Aufstellungsbeschluss für die Änderung gefasst und die Einleitung der Änderung mit Deckblatt Nr. 35 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
Als Planziel wurde die Schaffung neuer Wohnungen formuliert.

Das Angebot an Wohnraum ist in Ruhstorf sehr stark begrenzt.
Es ist sehr schwierig Flächen zur Erschließung zu erwerben und folgend Bauflächen auszuweisen.
Der Markt unterstützt daher Investoren die das knappe Wohnraumangebot im Ort verbessern bzw. erweitern.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Ruhstorf ist das Plangebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes betrifft die Flurnummern 124, 125, 131 und 132 der Gemarkung Ruhstorf mit einer Fläche von 3172,38m².

4. Bestand / Nutzung

Das Grundstück Parzelle 2, Zone II, des Bebauungsplandeckblattes soll nach Änderung mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 35 ausschließlich durch Wohnen genutzt werden können. Es sind max. 12 Wohnungen geplant.
Dieses Grundstück wurde im Deckblatt Nr. 33 vom November 2016 ausgewiesen für die Nutzung mit einer Lagerhalle mit zugehörigen Büro-, Verkaufs- und Ausstellungsflächen,
Die vorhandene angrenzende Nutzung besteht nordöstlich und südöstlich des Geltungsbereiches aus landwirtschaftlichen Flächen, südwestlich aus einer Lagerhalle mit Lagerflächen und nordwestlich aus einer Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern.

Höhenlage: Das Gelände ist eben und liegt etwa auf 316,00 Meter ü. NN.

Der Gemeinde Ruhstorf/Rott sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

5. Konzeption

Die geplante bauliche Nutzung sieht mit einer GRZ von 0,4 eine geringe bauliche

Dichte bzw. einen geringen Versiegelungsgrad vor.

Auf der Parzelle 2, Zone II, sind maximal 12 Wohnungen auf 2 Vollgeschossen geplant.

6. Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz geschieht durch eine Stichstraße zum Hubertusweg und anschließend in die Frimhöringer Straße.

6.2 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an das Netz des ZV Wasserversorgung „Ruhstorfer Gruppe“.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

6.4 Erdgasversorgung

In diesem Bereich ist keine Erdgasversorgung vorhanden.

6.5 Entwässerung

Der Geltungsbereich erhält eine Trennkanalisation.
Das Schmutzwasser wird dem Ortskanal übergeben.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über Versickereinrichtungen dem Grundwasser zugeführt.

7. Naturschutzrechtliche Belange

Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange:
Durch dieses Deckblatt bleiben die Festsetzungen für GRZ und GFZ unberührt. Ausgleich ist dadurch nicht erforderlich.
Ebenso ist kein Umweltbericht notwendig, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

Textliche Festsetzungen
zur 35. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes
“Frimhöringer Straße”
Markt Ruhstorf a. D. Rott

Gültig für den Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes Nr. 35

WA (Allgemeines Wohngebiet) nach §4 BauNVO

Zone II - Parzelle 2

Nutzung nur für Wohnen zulässig nach § 4 Abs. 2 Nr. 1

zu 1.4 Zulässiges Mass der baulichen Nutzung (§17 BauNVO)

zu 1.46 zu 2.39	zul. Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	zul. Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,9

Zahl der Wohnungen max. 12

Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze.

Wandhöhen:

Pultdach	Wandhöhe Traufseite max.:	6,50m
	Wandhöhe Firstseite max.:	8,00m
Satteldach	Wandhöhe Traufseite max.:	7,00m

jeweils gemessen von Urgelände bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.

zu 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.65.1 zu 2.39	Dachform:	Pultdach
	Dachneigung:	7° bis 15°
	Dacheindeckung:	Blechdeckung, Gründach, Pfannen in rot oder anthrazit
1.65.2 zu 2.39	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	20° - 35°
	Dacheindeckung:	Pfannen in rot oder anthrazit

1.8 Stellplätze

Pro Wohnung ist 1 Stell- bzw. Garagenplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch bei der Genehmigungsplanung zu erbringen.

1.9 Niederschlagswasser

Die Anforderung des DWA-Merkblattes M 153 sind zu beachten. Da der

Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- Zink- oder Bleifläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

2.0 BEPFLANZUNG

Bepflanzung von Baugrundstücken

Die nicht überbaute private Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Baugrundstücken ist pro 300 m² Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte ein Baum ausfallen, muss dieser nachgepflanzt werden.
Für Rasenansaaten sind möglichst artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

Zulässige Gehölzarten

Auf den privaten Grünflächen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. In den Baugrundstücken sind Nadelbäume über 6,0 m Wuchshöhe sowie Thujenhecken nicht zulässig.

Pflanzgrößen / Pflanzqualität

Bei Hochstämmen mind. 3xv., m. B. 16 - 18 cm Stammumfang, bei Stammbüschen bzw. Heistern 3xv., m. B. 200 - 225

Abstände / Leitungen (Bepflanzung)

Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.
Zu den unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzbepflanzung ein Mindestabstand von 2,50 m zu beachten.

3.0 PFLANZLISTE PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Bäume (I.-III. Ordnung)

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume	
Quitte, Zwetschge	Obstbäume
Acer campestre	Feld-Ahorn

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudolatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i. A.	Weißdorn in Arten
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeu	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa i. S.	Rosen in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

HINWEISE

Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist umgehend das Landratsamt Passau oder das bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, die Bayernwerk AG in Eggenfelden zu verständigen. Um Unfälle und Kanalschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.
Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, auch in Zukunft zu dulden.

Schutz des Mutterbodens

Zu Sicherstellung des belebten Bodens für den Vollzug der Maßnahmen der städtebaulichen Grünordnung sind festgesetzt: Sicherung des Mutterbodens durch Abschieben des gesamten belebten Bodens auf den Baugrundstücken vor Beginn der Baumaßnahmen. Ansetzen auf Mieten in der Fallrichtung des Hanges. Ansaat der Erdmiete mit Leguminosenmischung.

Bodenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abfluss-verschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, wassergebundene Decken o. ä.) zu gestalten.

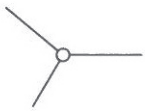
Klima - Erneuerbare Energien:

Die Verwendung von erneuerbaren Energien wird empfohlen. Hierfür wird der Einbau von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen o. ä. dem Bauwerber empfohlen. Werden erneuerbare Energien nicht sofort berücksichtigt, sollten, soweit möglich, entsprechende Anschlussleitungen berücksichtigt werden.

Kartenzeichen der bayr. Flurkarten

zur 35. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes
“Frimhöringer Straße”
Markt Ruhstorf a. D. Rott

1. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

1.1		Grenzstein
1.2		Katasterfestpunkt
1.3		Flurstücksgrenze
1.4		Nutzungsartgrenzen
1.5		Wohngebäude
1.6		Nebengebäude
1.7	99/23	Flurstücknummer

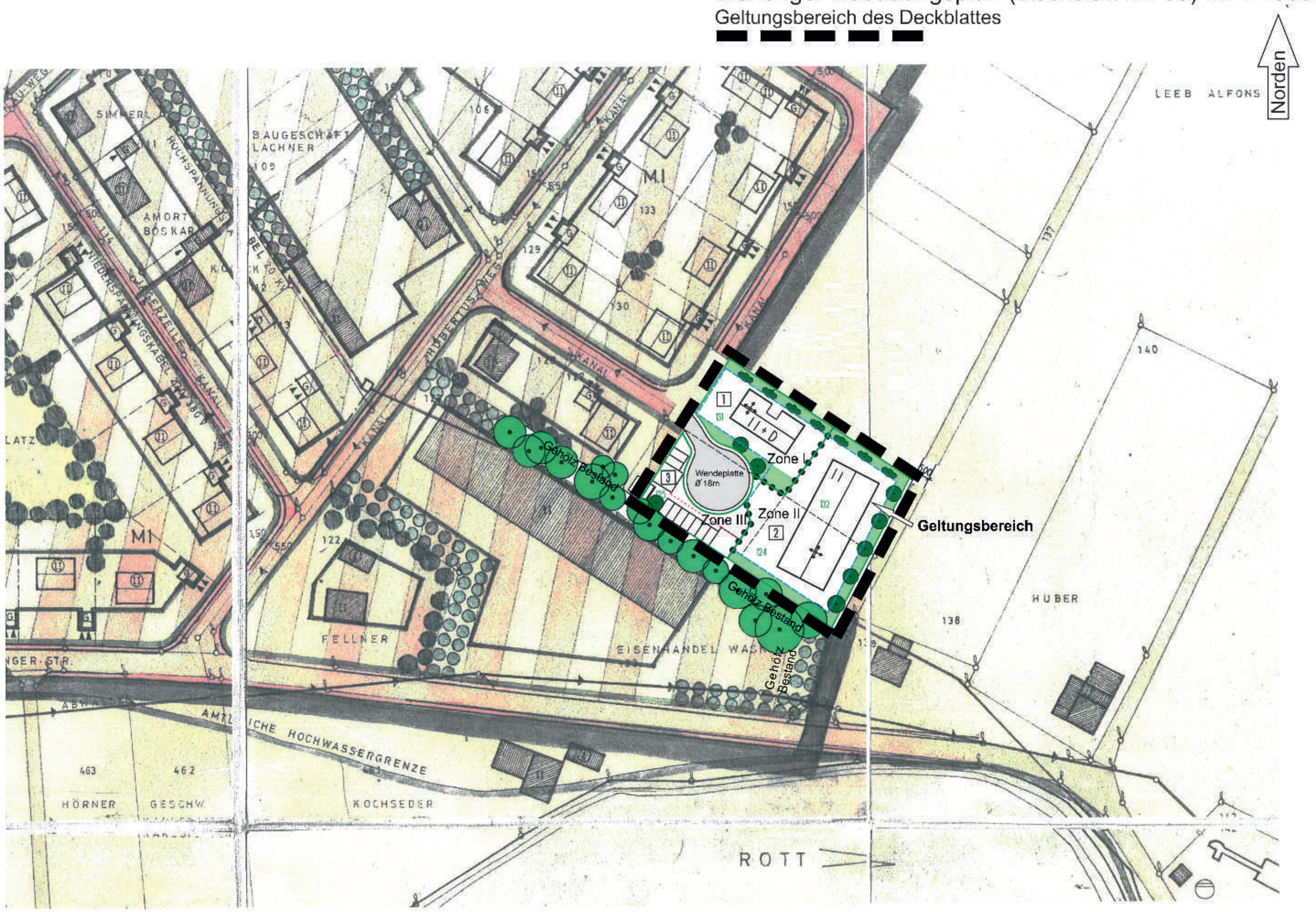
Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

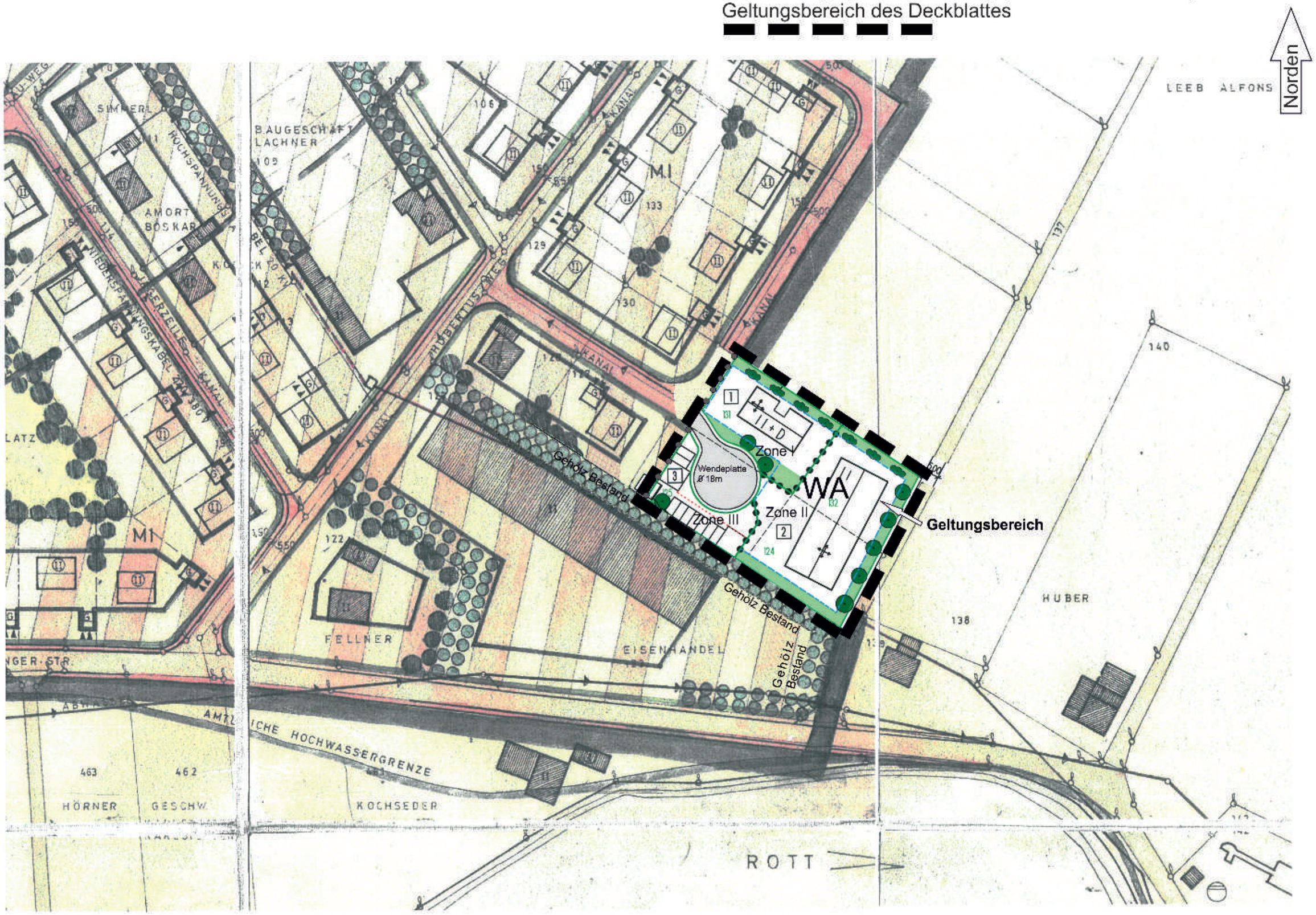
zur 35. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes
“Frimhöringer Straße”
Markt Ruhstorf a. D. Rott

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung freigestellt
- frühere Grundstücksgrenze
- 2 Parzellennummer
- Private Grünfläche
- Gehölze Neupflanzung (Baum/Hecke), nicht standortgeb.

Bisheriger Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 33) M. 1:1000

Geltungsbereich des Deckblattes



Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 35) M. 1:1000

Geltungsbereich des Deckblattes